

INDIVIDUALISATION DES CONTRATS DE FOURNITURE D'EAU : LES DIFFERENTES ETAPES DE L'OPERATION

Afin de responsabiliser les copropriétaires et d'éviter que le non-paiement des charges d'eau par certains mette une copropriété en difficulté en répercutant les impayés sur les autres copropriétaires, la loi SRU du 13 décembre 2000* a posé, en son article 93, le principe de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau. Celui-ci dispose que :

« Tout service de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est tenu de procéder à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau à l'intérieur des immeubles collectifs d'habitation et des ensembles immobiliers de logements dès lors que le propriétaire en fait la demande.

Le propriétaire qui a formulé la demande prend en charge les études et les travaux nécessaires à l'individualisation des contrats d'eau, notamment la mise en conformité des installations aux prescriptions du Code de la santé publique et la pose de compteurs d'eau.

Les conditions d'organisation et d'exécution du service public de distribution d'eau doivent être adaptées pour préciser les modalités de mise en œuvre de l'individualisation des contrats de fournitures d'eau, dans le respect de l'équilibre économique du service conformément à l'article L 2224-1 du Code général des collectivités territoriales.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article ».

Le **décret** dont il est fait mention est celui du **28 avril 2003***. Puis, une **loi** du **5 mars 2007*** est venue préciser à quelle majorité l'assemblée générale d'un syndicat de copropriétaires devait se prononcer sur le principe de l'individualisation, sur la réalisation des études et des travaux nécessaires pour effectuer cette opération.

Il est important de noter que l'article 1^{er} alinéa 5 du décret sus-mentionné faisait obligation à l'organisme chargé du service public de distribution de l'eau de modifier dans les **neuf mois** suivant la parution de ce décret, le règlement local de services afin d'y faire apparaître, lorsque l'abonné est un immeuble collectif, la possibilité pour celui-ci, de demander une individualisation des contrats.

En application de l'ensemble de ces textes, plusieurs étapes sont nécessaires pour rendre possible la mise en place de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau :

- ➔ Une **décision de l'assemblée générale** sur le principe, prise à la double majorité de l'article 26, soit la majorité en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat ;

- ➔ Une **demande** présentée par le syndic à l'organisme chargé du service public de distribution d'eau, accompagnée d'un dossier technique. Ce dossier doit comprendre une description des installations existantes et, le cas échéant, le projet de programme des travaux destinés à rendre possible l'individualisation. Cette demande est adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise contre émargement.

- ➔ Ensuite, l'organisme chargé du service public de distribution d'eau doit impérativement donner une **réponse** au syndic dans un délai de **4 mois**. Dans ce laps de temps, il doit vérifier par lui-même que les installations permettent bien l'individualisation, qu'elles sont ou seront aux normes en vigueur après la réalisation de travaux et qu'elles respectent les prescriptions du

* consultable sur le site legifrance.gouv.fr, rubriques « Lois et règlements – autres textes législatifs et réglementaires ».

règlement local de services. Il doit également faire parvenir au syndic un modèle de contrat faisant notamment apparaître les conditions d'organisation et d'exécution du service public.

- ➔ Si la copropriété est d'accord avec les conditions posées par l'organisme ainsi qu'avec les travaux éventuellement préconisés, le syndic lui adresse une **confirmation écrite** après décision de l'assemblée générale votée à la double majorité de l'article 26 et ce, par lettre recommandée avec avis de réception ou remise contre émargement.
- ➔ L'**individualisation** doit ensuite intervenir dans les **2 mois** suivant réception de cette confirmation ou dans les 2 mois suivant la réalisation des travaux (sauf délai plus long convenu entre les parties).

L'individualisation des contrats de fourniture d'eau présente plusieurs **avantages** pour la copropriété :

- Ce n'est plus le syndicat des copropriétaires qui a la qualité d'abonné et qui peut être poursuivi en cas de non-paiement par l'un de ses membres des dépenses d'eau ;
- La copropriété toute entière ne risque pas non plus une coupure d'eau en cas de défaillance de l'un de ses membres ;
- Le syndic n'a plus à s'occuper de la répartition individuelle des charges d'eau ni de leur recouvrement.

Les textes de base

- ☞ **Loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 : article 93 ;**
- ☞ **Décret n°2003- 408 du 28 avril 2003 ;**
- ☞ **Loi n°2007-297 du 5 mars 2007 : article 15-2°.**